

## AB Tierpsbyggen

### Styrelseprotokoll

**Dag** 2020-02-14  
**Plats** Runö Möten & Events i Åkersberga

#### Närvarande

**Beslutande** Catarina Deremar  
Bengt-Olov Eriksson  
Stig Lundqvist  
Joakim Larsson  
Pia Wårdsäter (ersättare för Viktoria Söderling)

**Icke tjänstgörande suppleanter** Helén Jaktlund  
Daniel Ringefors

**Övriga** Roger Kjetselberg  
Anders Norrström

Styrelsemötet var en del i en styrelse- och ledningsgruppskonferens 13-14/2 2020. Huvuddelen av konferensen behandlade de enkäter som genomförts rörande NKI (Nöjd kund index) i Tierpsbyggen och Tierps kommunfastigheter och NMI (Nöjd medarbetarindex) i Tierpsbyggen. Evimetrix, som genomfört de tre enkäterna, var på plats och presenterade resultatet. Under dag 1 diskuterades även tillskapandet av nya lägenheter genom ny- eller ombyggnationer.

**Paragrafer** § § 1-9

#### § 1 Öppnande

Ordföranden hälsade samtliga välkomna och förklarade mötet öppnat.

#### § 2 Val av justeringsman

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Pia Wårdsäter.

§ 3 **Föregående protokoll**

Föregående protokoll, som var utsänt med kallelsen, lades med godkännande till handlingarna.

§ 4 **VD-brev**

VD-brevet, som var utsänt med kallelsen, lades med godkännande till handlingarna.

§ 5 **Informationsärenden**

Information rörande hyresgästenkäten

Hyresgästenkäten som bl.a. presenterar Nöjd kund index (NKI), vilket också används som ett av bolagets övergripande mål, presenterades av undersökningsföretaget Evimetrix. NKI var 68 (69 2018)

Redogörelse för medarbetarenkäten

Medarbetarenkäten som presenterar Nöjd medarbetarindex (NMI), vilket också används som ett av bolagets övergripande mål, presenterades av undersökningsföretaget Evimetrix. NMI var 69 (70 2017)

Förhandsbesked angående resultatet 2019

Ekonomichefen gav en förhandsinformation om bolagets resultat 2019 och de främsta orsakerna till avvikelserna mot budget. Årsredovisningen var under framtagande.

Bolaget visade ett underskott på -6,6 Mkr före skatt medan årets resultat blev - 8,3 Mkr. Främsta anledningarna till underskottet var att underhåll på 7,1 Mkr mer än budget belastat resultaträkningen. Höga kostnader för fastighetsskötsel (- 2,1 Mkr jfrt budget) och oförutsedda utraneringskostnader i samband med ombyggnationer (- 3,0 Mkr jfrt budget). Ekonomichefen redogjorde för anledningarna till att budgetramarna inte kunnat hållas för utgiftsområdena ovan.

## Redogörelse om hur komponentavskrivningar (K3) påverkar resultat och budget

Ekonomichefen redogjorde för komponentavskrivning enligt reglerna i K3 och vilka effekter det får på bolagets resultat- och balansräkning.

### § 6

#### **Diskussionsärenden**

##### Nyproduktion, Örbyhus, Månkarbo och/eller Söderfors

Diskussioner genomfördes i grupper under gårdagen rörande nyproduktion av bostäder. Kalkyler presenterades för 80 lägenheter i Örbyhus, 8 st i Månkarbo och en ombyggnad av äldreboendet Hällbacka i Söderfors.

Projektet i Örbyhus beräknas kosta knappt 110 Mkr efter avdrag för investeringsstöd. Med det statliga investeringsstödet för nyproduktion av hyresbostäder kan hyresnivåerna hamna på en normhyra på ca 1 421 kr/m<sup>2</sup>. Kravet är att normhyran skall vara under 1 450 kr/m<sup>2</sup> för att bidrag skall erhållas.

I Månkarbo gör projektets storlek det svårare att få hyror under gränsnivån men med investeringsstödet även här är en nyproduktion möjlig under vissa förutsättningar. Produktionskostnaden beräknas till ca 14 Mkr efter avdrag för investeringsstöd.

Äldreboendet Hällbacka kan byggas om till 16 lägenheter. Här kan ett investeringsstöd för trygghetsboende sökas under vissa förutsättningar. I dagsläget är detta oklart om ombyggnationen uppfyller kravet för detta. Även med investeringsstöd kommer en ombyggnation till bostäder vara mycket svår att genomföra så att det ger acceptabla hyresnivåer. Fastigheten har idag ett bokfört värde på 15 Mkr och en ombyggnation skulle kosta knappt 50 Mkr inklusive befintligt bokfört värde men exklusive bidrag.

Under dag 1 konstaterade styrelsen att prio 1 är byggnationer i Örbyhus och Söderfors. Styrelsens mål är att fortsätta att nyproducera ca 40 lägenheter per år. När det gäller Månkarbo bör Sveriges allmännyttas upphandling rörande mindre enheter avvaktas. Här skall också utredas om det finns möjlighet att bygga kooperativa hyresrätter.

Vid trygghetsboende bör en kö med målgrupp 70+ hanteras parallellt med ordinarie kö.

### Köryta för transportprogrammet vid Högbergsparken

VD informerade att skolans transportprogram avböjt att hyra crosshallen för sin verksamhet.

De har däremot visat intresse av att ha en uppställningsplats för sina fordon vid Högbergsskolan. I samband med det finns önskemål att använda ytan utanför bostadshusen vid Högbergsparken som köryta för eleverna. VD har informerat kommunen att det inte är lämpligt att använda ytorna i angränsning till bostäderna/ bostadshyresgästerna till övningskörning med tunga fordon. Styrelsen var enig med VD rörande detta.

## § 7

### **Beslutsärenden**

Beslut med anledning av diskussionspunkter rörande Köryta för transportprogrammet vid Högbergsparken.

Styrelsen beslutade att säga nej till önskemålet från kommunen om att använda ytorna runt Högbergsparkens byggnader till övningskörning.

Utifrån gårdagens och dagens diskussioner, § 6, rörande tillskapande av nya lägenheter beslutade styrelsen

- att byggnationer av nya lägenheter skall prioriteras i Söderfors och Örbyhus.
- att eventuella nybyggnationer i Örbyhus bör delas in i minst två etapper.
- att en fördjupad utredning görs om möjligheterna att bygga trygghetsbostäder i fastigheten Hällbacka.
- att bolaget bör avvakta kommunens utredning rörande LSS boenden och den fördjupade utredningen enligt p3 ovan, innan ett eventuellt beslut om uthyrning av fastigheten Hällbacka sker.
- att utreda om det finns förutsättningar att bygga kooperativa hyresrätter i Månkarbo.
- att utreda möjligheterna att bygga ny lägenheter i Skärplinge.

AW AW

§ 8

**Övriga intressanta frågor**

VD informerade om Tierpsbyggens och TEMABs samarbeten på olika områden. För närvarande sker samarbeten inom halkbekämpning, skyliftar, bevattning, trädbeskrning, maskinparkens utnyttjande samt gemensam årsplanering.

Planer finns även att samarbeta rörande underhållsplanering och utförandet av underhållsarbeten.

Kommundirektören har också efterlyst samarbete rörande receptionen, växeln och kommunikation.

Redan idag finns visst samarbete rörande kommunikation och beträffande reception och växeln har bolaget tidigare sagt nej. VD:arna i TEMAB och Tierpsbyggen har dock lovat titta på frågan igen.

§ 9

**Avslutning**

Ordföranden tackade alla i styrelsen och ledningsgruppen för en bra konferens varefter mötet avslutades.

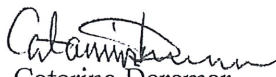
Nästa möte hålls den 26 mars.

Vid protokollet



Anders Norrström

Justeras

  
Catarina Deremar  
Ordförande

  
Pia Wårdsäter